

B) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente valutazione consistono in:

- scaffalature installate all'interno di un capannone di proprietà di terzi situato nel comune di Nogarole Rocca in via *****;
- autocarro Iveco targato *****;

Lo scrivente ha provveduto ad ispezionare e verificare la sola scaffalatura, mentre per l'autocarro è stata consegnata documentazione fotografica e il libretto di circolazione e la valutazione di questo ultimo bene è di tipo documentale sulla base di quanto consegnato.

Si procede nel seguito alla descrizione dei beni oggetto della presente valutazione:

Scaffalature:

Relativamente alle scaffalature si riporta di seguito l'aerofotogrammetria dei luoghi con indicato il fabbricato all'interno del quale sono installate le scaffalature oggetto della presente valutazione:

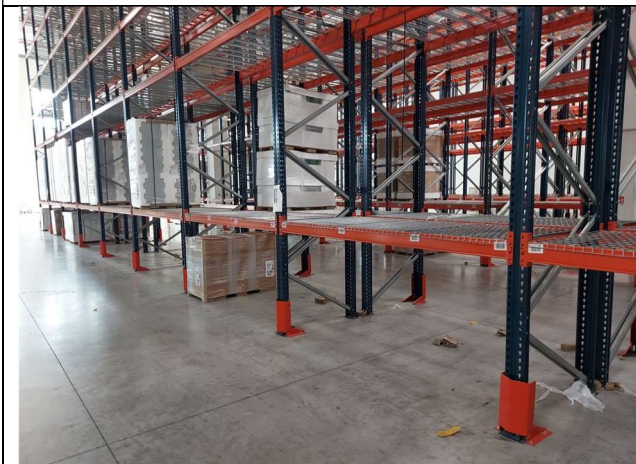
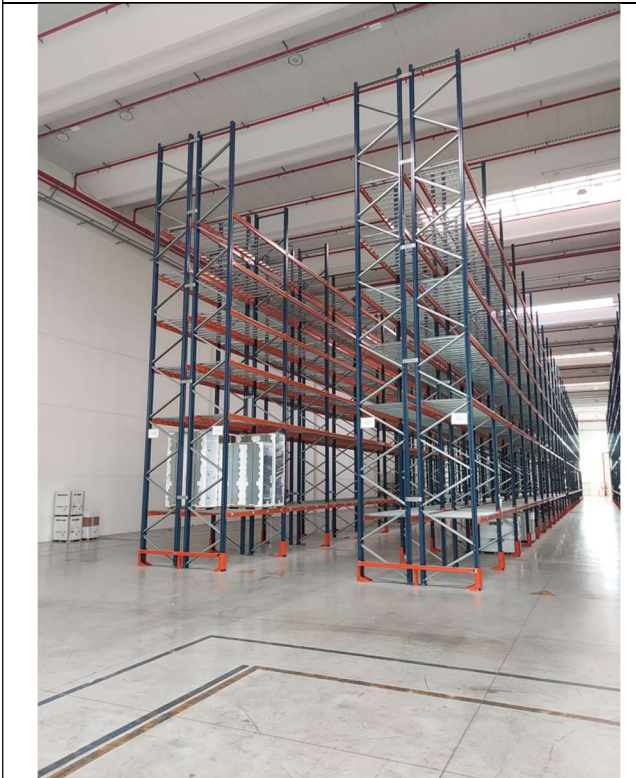
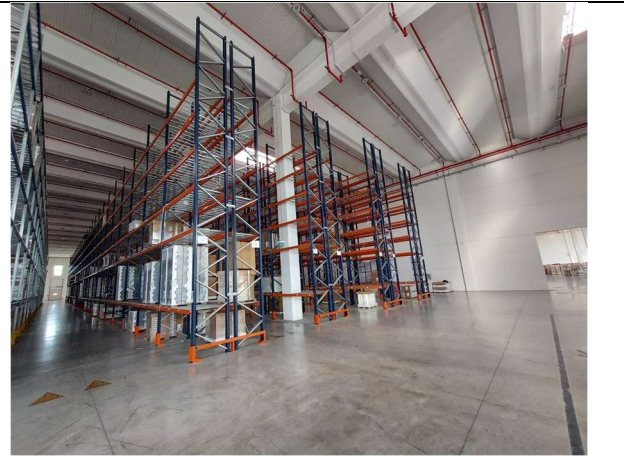


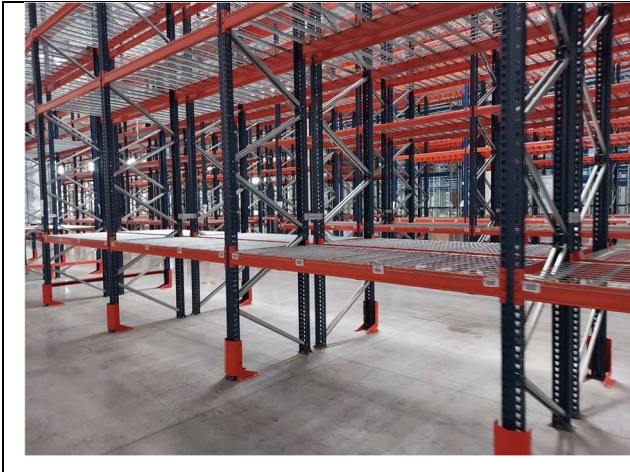
Figura 1: aerofotogrammetria con indicato il fabbricato nel quale è installata la scaffalatura oggetto di valutazione

Nel corso del sopralluogo si è provveduto ad esaminare la scaffalatura rilevando che la stessa è ancorata al pavimento per mezzo di bulloni e che risulta in buono stato di conservazione e di recente installazione.

La scaffalatura è dotata di protezioni dei montanti e di protezioni laterali delle spalle; sui diversi ripiani sono presenti dei pianali in rete metallica che consentono l'alloggio della merce.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche delle scaffalature oggetto di valutazione:





Sono state rilevate alcune “ammaccature” nella parte bassa degli elementi verticali nella zona delle protezioni dei montanti dovute ragionevolmente ad urti dei mezzi di movimentazione della merce; sono inoltre stati rilevati alcuni elementi verticali piegati sempre ragionevolmente a seguito di urti con mezzi utilizzati per la movimentazione della merce.



In totale sono stati rilevati n. 208 elementi che compongono la scaffalatura in esame di cui:

- n. 174 scaffalature aventi dimensioni utili di circa 270x110 cm
- n. 26 scaffalature aventi dimensioni utili di circa 180x110 cm
- n. 8 scaffalature aventi dimensioni utili di circa 360x110 cm

Gli elementi che compongono la scaffalatura presentano una altezza di circa 9,50-10,00 metri ed ogni scaffale presenta 6 ripiani orizzontali di carico.

Le scaffalature aventi larghezza di 360 cm presentano solo quattro elementi orizzontali montanti nella parte superiore in quanto lo spazio inferiore è utilizzato per il passaggio dei mezzi di movimentazione della merce:

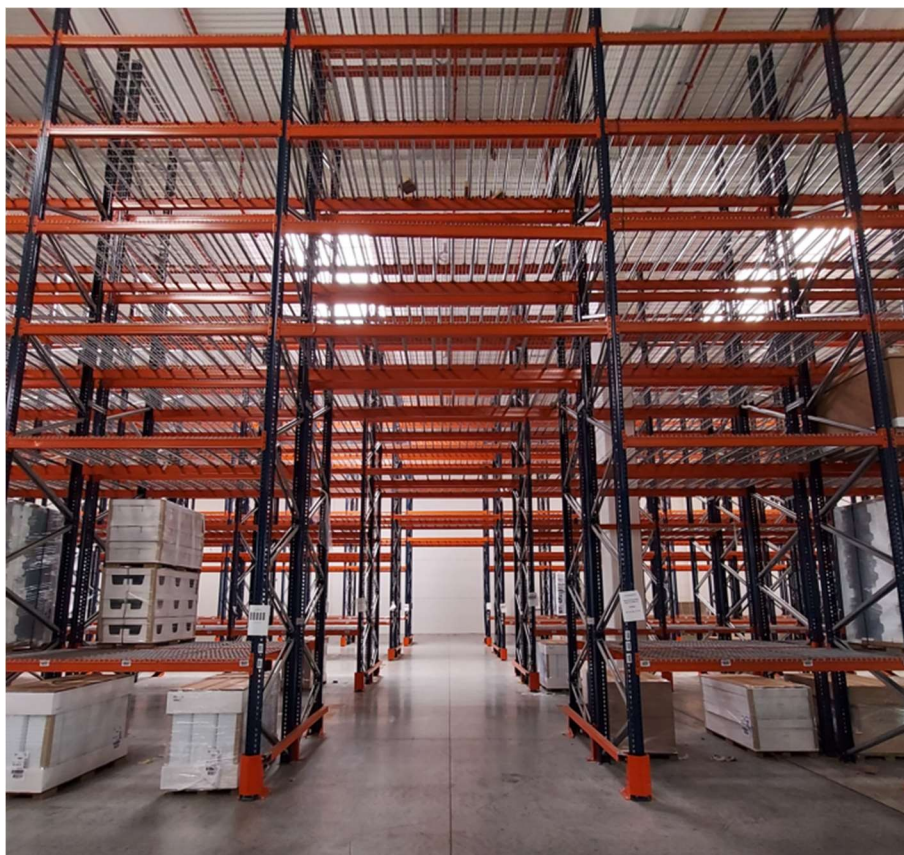


Figura 2: ripresa fotografica di un elemento avente larghezza di 360 cm

Le scaffalature come rilevate nel corso del sopralluogo sono disposte su 8 (affiancate due a due) corsie come meglio rappresentato nella planimetria consegnata allo scrivente nel corso del sopralluogo e che si riporta di seguito in estratto:

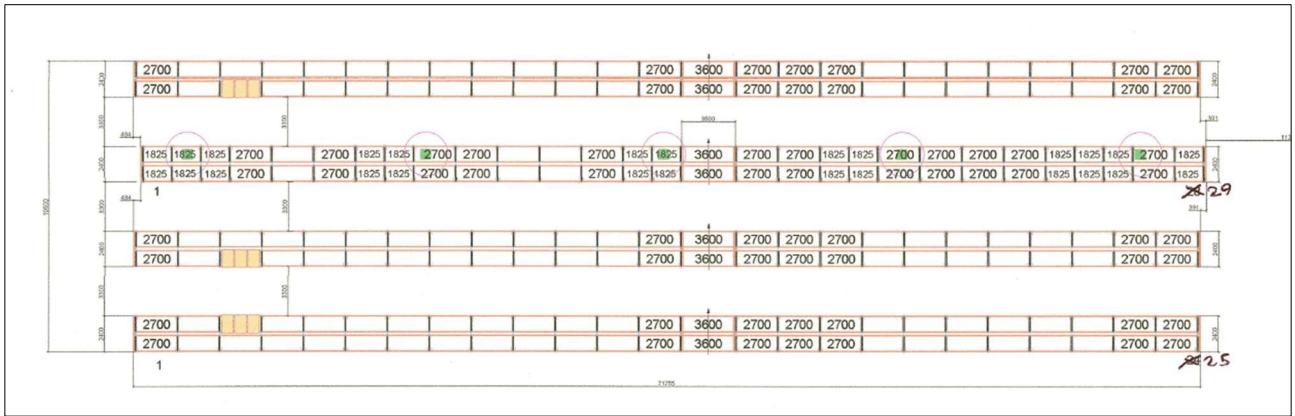


Figura 3: schema di installazione della scaffalatura consegnato allo scrivente (schema indicativo)

Dalle informazioni assunte e dalla documentazione tecnica consegnata la scaffalatura è stata installata tra il 2021 e il 2022.

Autocarro Iveco

Allo scrivente è stata consegnata documentazione relativa all'autocarro ed è stato riferito che lo stesso si trova nel comune di Bovolone in via del Carroccio.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche fornite allo scrivente:





L'autocarro targato ***** è stato immatricolato la prima volta nel 1999 come indicato nel libretto di circolazione fornito e del quale si riporta un estratto:


Mod. MC 820 F	
 REPUBBLICA ITALIANA Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti DIPARTIMENTO PER I TRASPORTI, LA NAVIGAZIONE, GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE	
CARTA DI CIRCOLAZIONE <small>Permisso de circulaci3n. Osvedceni o registraci. Registreringsattest. Zulassungsbescbrigung. Registrerimisattestus. Ašner avšaldaportas. Πρωτοκοινικό Έγγραφο. Registrat3n certificate. Certificat d'immatriculati3n. Registrācijas apliecība. Registrācijas liadlājums. Forgalni engsādb. Certifkat na' Registrazzi3n. Kentekabwijn. Dow3d Rejstracyjny. Certificado de matricula. Osvedceni3 o evidenci. Prometno dovoljenje. Reķister3vnt3jodist3s. Registreringsbeviset. Promena dozvola.</small>	
N°	(A)
(B) 1999	
(D.1) IVECO ML 75 E (D.2) (D.3) (E) ZCFA75A1002; (F.1) (F.2) 7490 (F.3) (G) (I) 21.07.2020 (J) N2 (J.1) AUTOCARRO PER TRASPORTO DI COSE -USO DI TERZI (J.2) F0 (FURGONE) (K) EU512652UPBS/02	

Figura 4: estratto del libretto di circolazione consegnato allo scrivente

Dalle riprese fotografiche fornite è possibile apprendere che il veicolo risulta in discrete condizioni conservative anche in relazione all'età e sul tachimetro viene indicato la percorrenza di 245.141 km; lo scrivente ha provveduto ad esaminare la documentazione fornita e non sono state effettuate prove di accessione e di buon funzionamento del mezzo.

C) VALUTAZIONE DEI BENI

Allo scrivente è stato richiesto allo scrivente di indicare un valore in ottica liquidatoria per una successiva vendita competitiva con formula visto e piaciuto, senza garanzia e possibilità di prova; pertanto, i valori di seguito esposti seguono dette condizioni.

Nel valore assegnato alla scaffalatura, osservato che la stessa è installata presso immobili di terzi, sono stati considerati i costi di smontaggio e trasporto presso altro sito dell'intera scaffalatura che, vista l'estensione e la tipologia, incidono in maniera significativa sul valore. Inoltre, i valori esposti considerano anche gli eventuali costi per il deposito presso altro sito che, anche in questo caso, potrebbero essere significativi considerando infine che un eventuale deposito in luoghi aperti e privi di protezione dagli agenti atmosferici potrebbe danneggiare e accelerare il processo di obsolescenza degli elementi.

Per il futuro acquirente la nuova installazione presso altro sito comporterebbe inoltre costi per la progettazione, verifiche di carico, di corretta posa oltre alla verifica dello stato di conservazione delle strutture e la possibile presenza di danni a cui è necessario porre rimedio; anche queste circostanze sono state considerate nell'indicazione del valore.

Relativamente al valore assegnato all'autocarro si evidenzia che la stima segue una valorizzazione prudentiale operata su base documentale senza ispezione diretta del veicolo da parte dello scrivente, tenendo conto delle fotografie messe a disposizione, percorrenza chilometrica come restituita dalla strumentazione di bordo (contachilometri analogico) senza certificazione sul dato, tenendo conto infine dello stato di manutenzione deducibile dalle fotografie dalle quali appare essere in discreto stato la carrozzeria esterna, abitacolo, cassone privo di urti e dotato di pedana posteriore.

L'importo indicato tiene conto dello stato di veicolo regolarmente marciante (circostanza non rilevata dallo scrivente) e di revisioni e tagliandi periodici regolarmente eseguiti.

Si riporta nel seguito la valutazione dei beni:

SCAFFALATURE PRESENTI NEL CAPANNONE DI NOGAROLE ROCCA				
n°	TIPOLOGIA DI BENE	QUANTITA'	VALUTAZIONE UNITARIA in €	VALUTAZIONE COMPLESSIVA in € (importi oltre iva di Legge)
1	SCAFFALATURE DIMENSIONI 270x110 cm circa (h circa 9,50-10,00 metri)	174	450,00 €	78.300,00 €
2	SCAFFALATURE DIMENSIONI 180x110 cm circa (h circa 9,50-10,00 metri)	26	420,00 €	10.920,00 €
3	SCAFFALATURE DIMENSIONI 360x110 cm circa (h circa 9,50-10,00 metri)	8	400,00 €	3.200,00 €
VALORE TOTALE SCAFFALATURE				92.420,00 €

AUTOCARRO				
4	autocarro IVECO mod. mod. ML75E, targato ***** , km percorsi 245.141, immatricolato la prima volta nel 1999, con cassone rigido e pedana idraulica posteriore per carico e scarico merci	1	1.500,00 €	1.500,00 €

RIEPILOGO BENI MOBILI (importi al netto dell'IVA)

ξ	Scaffalature situate presso l'immobile di Nogarole Rocca	€ 92.420,00
ξ	Autocarro Iveco targato *****	€ 1.500,00

TOTALE beni mobili oggetto di valutazione **€ 93.920,00** (oltre iva di legge).

In fede,
geom. *****

Verona il 26.09.2023

allegati:

- All. 1: fascicolo fotografico scaffalatura
- All. 2: documentazione consegnata allo scrivente relativa all'autocarro